

CNBCR-05/2024	NRP-71 NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LOS BANCOS COOPERATIVOS Y FEDERACIONES	
Aprobación:28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que el artículo 50 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, establece que son personas relacionadas los miembros del Órgano Director, los gerentes y demás empleados de la cooperativa, así como los directores, gerentes y empleados de la federación de la que sea accionista la cooperativa. También se consideran relacionados, las sociedades cuya propiedad se encuentre en alguna de las circunstancias establecidas en el literal a) y b) del referido artículo.
- II. Que el artículo 124 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, establece que la Superintendencia del Sistema Financiero podrá objetar con fundamento que una cooperativa celebre o haya celebrado contratos de prestación de servicios, arrendamiento o cualquier otra operación comercial no prohibidos por esta Ley que perjudiquen el patrimonio de la cooperativa.
- III. Que el artículo 3 inciso segundo, literal c) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le compete a la Superintendencia del Sistema Financiero monitorear preventivamente los riesgos de los integrantes del sistema financiero y la forma en que éstos los gestionan, velando por el prudente mantenimiento de su solvencia y liquidez.
- IV. Que el artículo 7 literal g) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que corresponde a la Superintendencia del Sistema Financiero la supervisión de los Bancos Cooperativos y las Federaciones reguladas por la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito.
- V. Que el artículo 99 inciso tercero literal a) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le corresponde al Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador la aprobación de normas técnicas, sobre cualquier otro aspecto inherente a la gestión de riesgos por parte de los supervisados.
- VI. Que de conformidad al artículo 101, inciso cuarto de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, quedan transferidas al Banco Central de Reserva de El Salvador las facultades de aprobar, modificar y derogar normas técnicas que deban ser cumplidas por los integrantes del sistema financiero y demás supervisados.

POR TANTO,

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

CNBCR-05/2024	NRP-71 NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LOS BANCOS COOPERATIVOS Y FEDERACIONES	 
Aprobación: 28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

ACUERDA, emitir las siguientes:

NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LOS BANCOS COOPERATIVOS Y FEDERACIONES

CAPÍTULO I OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

Objeto

Art. 1.- Las presentes Normas tienen por objeto establecer los requisitos y procedimientos que deben cumplir los sujetos obligados al suscribir contratos de arrendamiento de inmuebles con cualquier persona, relacionada o no.

Sujetos

Art. 2.- Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son:

- a) Los Bancos Cooperativos; y
- b) Las Federaciones reguladas por la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito.

Términos

Art. 3.- Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:

- a) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
- b) **Entidad:** Sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas;
- c) **Partes relacionadas:** Aquellas a las que se refiere el artículo 50 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito; y
- d) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

CAPÍTULO II CAUSALES DE OBJECCIÓN DE LOS CONTRATOS

Art. 4.- Para obtener la aprobación de la Superintendencia para la celebración de contratos con partes relacionadas, la entidad deberá presentar solicitud indicando lo siguiente:

- a) El objeto y justificación del contrato, del cual deberá adjuntarse el proyecto;
- b) El acuerdo de la junta directiva, asamblea de accionistas u órgano competente para decidir la contratación;
- c) Generales del arrendante y clase de vinculación con la entidad; y
- d) Presupuesto de las inversiones a realizar en adecuaciones y remodelaciones.

CNBCR-05/2024	NRP-71 NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LOS BANCOS COOPERATIVOS Y FEDERACIONES	
Aprobación:28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

Art. 5.- La Superintendencia objetará los contratos con toda clase de personas en los casos siguientes:

- a) Cuando los términos sean más favorables para el arrendante que los suscritos con terceros en operaciones similares, dentro del sistema financiero;
- b) Cuando del análisis financiero de los términos del contrato se concluya que perjudicará el patrimonio de la entidad. Se considera que se afecta el patrimonio cuando los cánones de arrendamiento de un año exceden el cinco por ciento del fondo patrimonial; y
- c) Cuando se determine que el contrato se ha hecho con la intención de favorecer al arrendante.

CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

Sanciones

Art. 6.- Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas, serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

Derogatoria

Art. 7.- Las presentes Normas derogan las “Normas para Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles por parte de los Intermediarios Financieros No Bancarios” (NPNB4-05), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-43/2001 del 5 de septiembre de 2001, cuya Ley Orgánica se derogó por Decreto Legislativo No. 592 que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicado en el Diario Oficial No. 23, Tomo No. 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

Transitorio

Art. 8.- Las solicitudes presentadas de acuerdo a lo establecido en las “Normas para Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles por parte de los Intermediarios Financieros No Bancarios” (NPNB4-05), y que estuvieren en trámite al momento de la entrada en vigencia las presentes Normas, se continuarán de conformidad a la normativa con la cual iniciaron.

Aspectos no previstos

Art. 9.- Los aspectos no previstos en materia de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

Vigencia

Art. 10.- Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del dieciséis de julio de dos mil veinticuatro.